

30 OCT. 2020

El Secretario



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE de la MANZANA 28 del SECTOR UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa" VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Enero de 2020



Promotor del Estudio de Detalle

EUROHOLDING DE INVERSIONES FINANCIERAS E INMOBILIARIAS, S.L., con CIF B82279522 y domicilio en la Calle Fernando III nº 6 de Villaviciosa de Odón (Madrid).

Autor del encargo

D. JOSÉ MARÍA CARRILLO RODRÍGUEZ, Arquitecto colegiado nº 16.747 del COAM, con N.I.F nº 50.091.025-S y con dirección profesional en C/ Cabo Estaca de Bares nº 12B-13 de Boadilla del Monte (Madrid).

Referencia Catastral: 1691501VK2619S0001HT

**RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3
Villaviciosa de Odón (Madrid)**

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario



INDICE

- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN
- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- PLANOS



Arquitectos

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

Objeto y ámbito de aplicación

El objeto del Estudio de Detalle es el establecimiento de las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los viarios interiores, el señalamiento de las áreas de movimiento de la edificación, así como la determinación y localización de las parcelas privativas y zonas comunes: deportivas, verdes y de viario interior.

El ámbito de aplicación es coincidente con la Manzana 28 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ-1,2 y 3 de Villaviciosa de Odón (Madrid), con una superficie de 6.856 m². Se corresponde con la finca registral 20.053 del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, inscrita al tomo 1.011, libro 448, folio 9. Es apto para la construcción de 14 viviendas unifamiliares con una edificabilidad máxima residencial de 3.920 m², en tipología de Ordenanza UI de Conjunto de Viviendas. Está prácticamente urbanizado, contando con todas las infraestructuras de servicios necesarias.

Determinaciones actuales y propuesta de ordenación

Es de aplicación el PGOU de Villaviciosa de Odón y el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa".

El PGOU establece que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle con superficie mínima de 3.000 m². La tipología de las viviendas del conjunto es unifamiliar aislada o pareada. Las determinaciones actuales y propuestas se resumen en el siguiente cuadro:

PARAMETROS URBANISTICOS	NORMATIVA	E.D.
SUPERFICIE MIN. PARCELA PRIVATIVA	250 m ²	270 m ²
FRENTE MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
DIAMETRO MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
MAX. LONGITUD DE FACHADA	40 m	37,20 m
SUP. MIN. Z.C. / VIVIENDA	50 m ²	2.414,90/14=172,49 m ²
SUP. MIN. Z.C. DEPORTIVAS	1.000 m ²	1.063,81 m ²
SUP. MIN. Z.C. AJARDINADAS	200 m ²	460,31 m ²
SUP. Z.C. DESTINADAS A VIARIOS	-	890,78 m ²
SUP. MIN. TOTALES PARA Z.C.	1.200 m ²	2.414,90 m ²
DIAMETRO MIN. EN Z.C.	20 m	22,50 m
PLANTAS SOBRE RASANTE	BAJA + 1	BAJA + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO A VIA PUBLICA	5 m	5 m
RETRANQUEO A TESTERO CON Z.C.	3 m	3 m
RETR. LATERAL A OTRA PARCELA PRIVATIVA	3 m	3 m
ALTURA DE CORNISA	7 m	7 m
NUM. MIN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3	3



Arquitectos

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

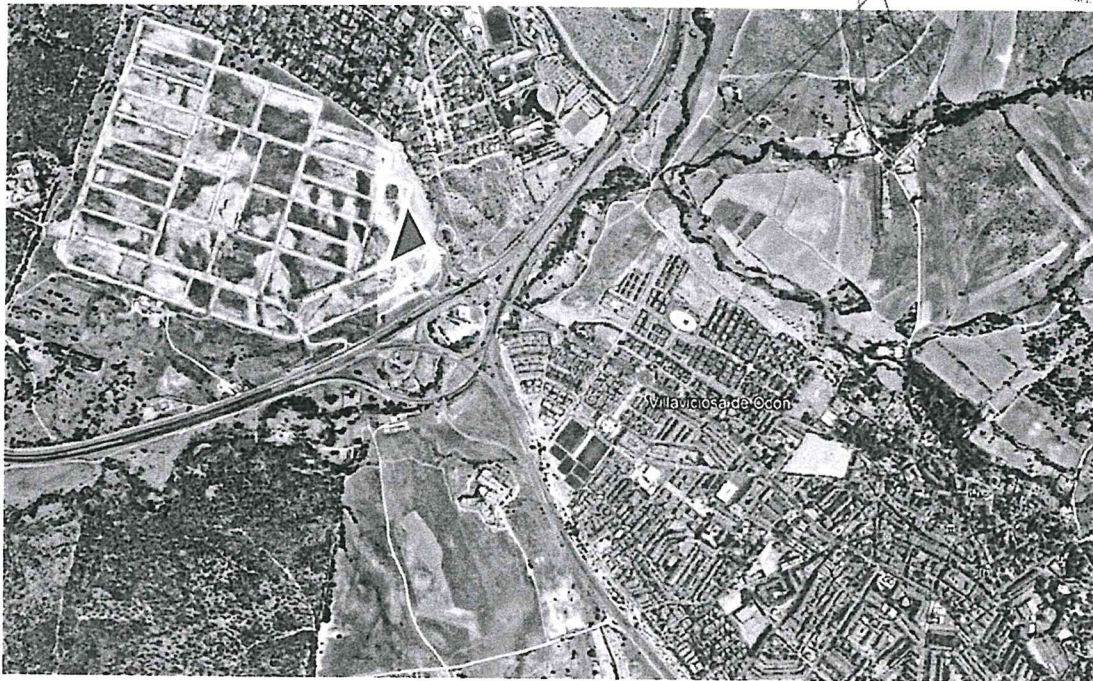
30 OCT. 2020

El Secretario

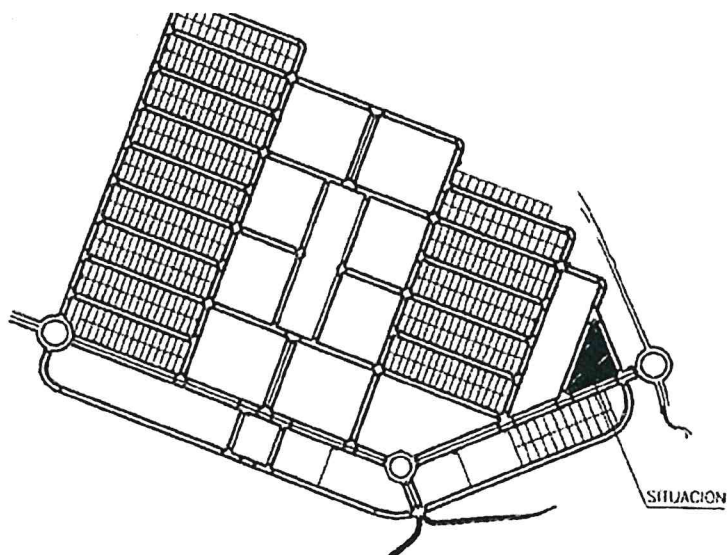


Planos

Plano de Situación:



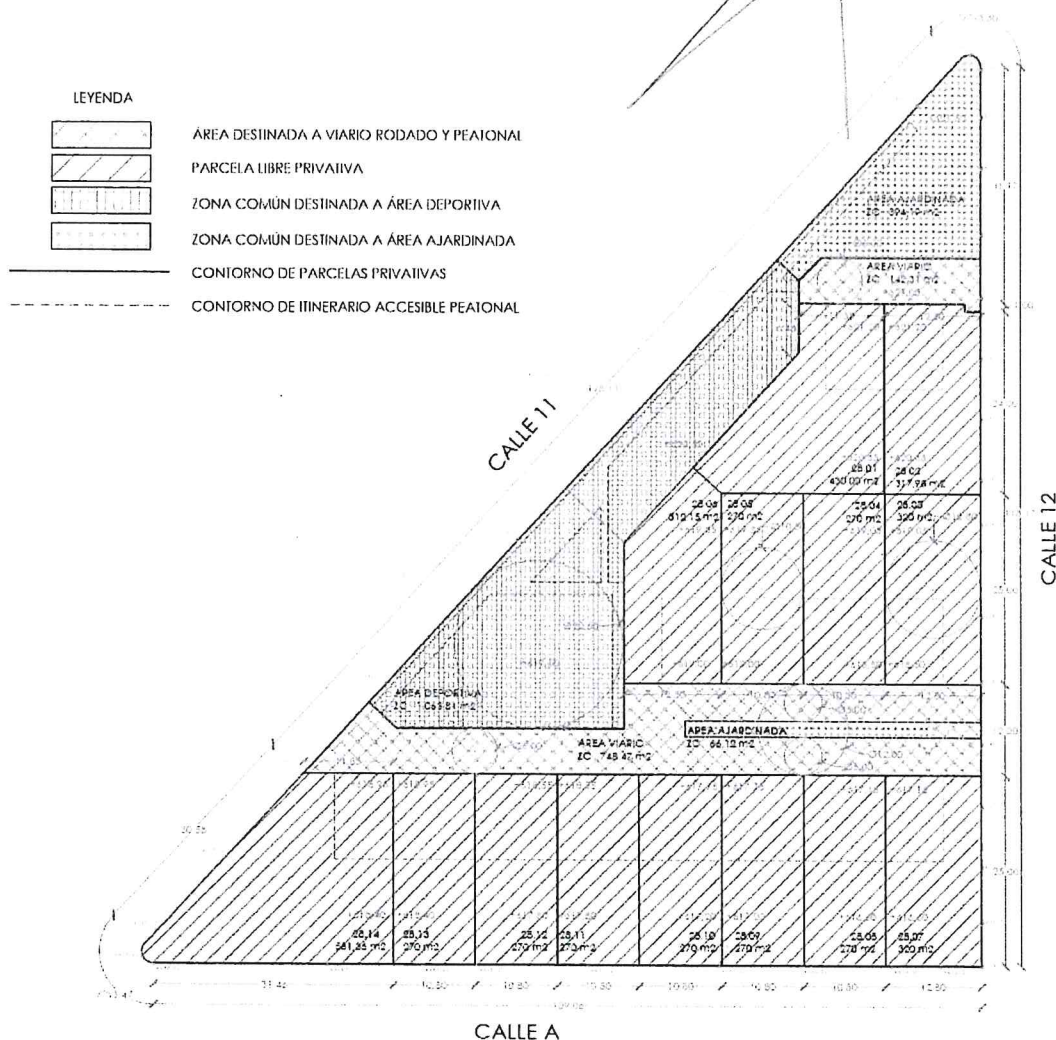
Plano del Emplazamiento:





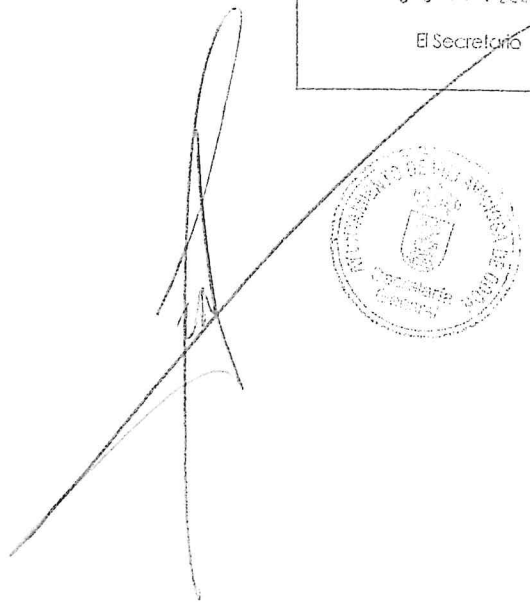
Plano de Ordenación:

Se plantea una ordenación que cumple con todos los parámetros exigibles referidos anteriormente, de acuerdo con el siguiente esquema:



Superficies de la ordenación:

- Superficie de parcelas privativas.....	4.355,97 m2
- Superficie de área deportiva.....	1.063,81 m2
- Superficie de zonas verdes.....	460,31 m2
- Superficie de viario.....	890,78 m2
Superficie Total.....	6.856,37 m2



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 28 del SECTOR UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa"

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Septiembre de 2020

-----**Texto Refundido**-----

GOBIERNO INFORMADO
FECHA
03 OCT. 2020



INDICE

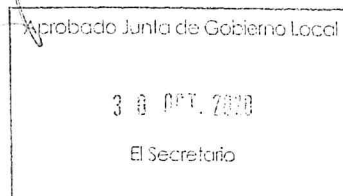
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- Antecedentes

- 1.1.- Localización del ámbito
- 1.2.- Objeto y alcance
- 1.3.- Autor del encargo

2.- Información sobre el ámbito

- 2.1.- Estado actual
- 2.2.- Descripción del ámbito
- 2.3.- Características del terreno
- 2.4.- Estructura de la propiedad y promotor del Estudio de Detalle
- 2.5.- Referencia catastral e inscripción registral
- 2.6.- Usos, edificabilidades, infraestructuras y vegetación
- 2.7.- Determinaciones del planeamiento aplicable



MEMORIA DE ORDENACION

1.- Determinaciones de la Ordenación

- 1.1.- Descripción de la ordenación propuesta
- 1.2.- Superficies de la ordenación
- 1.3.- Justificación cumplimiento de las determinaciones urbanísticas
- 1.4.- Normativa urbanística aplicable

2.- Infraestructura y servicios urbanos

- 2.1.- Infraestructura viaria (alineaciones y rasantes)
- 2.2.- Servicios urbanos
- 2.3.- Accesibilidad

3.- Adecuación a Normativa

- 3.1.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid
- 3.2.- Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón
- 3.3.- RDL 7/2015, de 30 de octubre, TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- 3.4.- RD 2159/1979, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento
- 3.5.- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- 3.6.- Ley 8/1993, de 22 junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.
- 3.7.- **Justificación sobre el impacto de género.** Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y hombres. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación, de la Comunidad de Madrid;
- 3.8.- **Justificación sobre Impacto de Infancia y Adolescencia y Familia.** Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de Modificación Parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley 4/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las familias Numerosas.
- 3.9.- **Justificación de Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.** Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid.

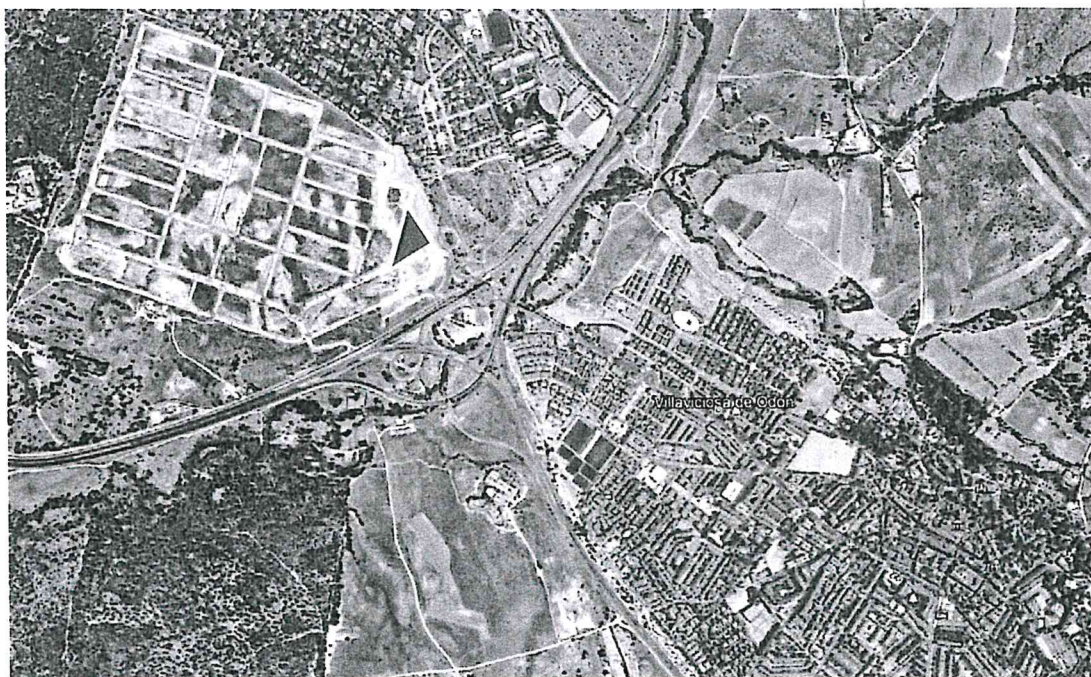
4.- Conclusión

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- Antecedentes

1.1.- Localización y emplazamiento

El presente Estudio de Detalle se circunscribe a la delimitación de la Manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón, situado al Oeste del municipio entre la Urbanización "El Bosque" y la carretera M-501, y dentro de este, la Manzana 28 se encuentra emplazada al Este del Sector.



1.2.- Objeto y alcance

El trabajo tiene por objeto el establecimiento de las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los viarios interiores, el señalamiento de las áreas de movimiento de la edificación, así como la determinación y localización de las parcelas privativas y zonas comunes: deportivas, verdes y de viario interior.

1.3.- Autor del encargo

Se redacta por D. José María Carrillo Rodríguez, Arquitecto colegiado nº 16.747 del COAM, con N.I.F nº 50.091.025-S y con dirección profesional en C/ Cabo Estaca de Bares nº 12B-13 de Boadilla del Monte (Madrid).



2.- Información sobre el ámbito

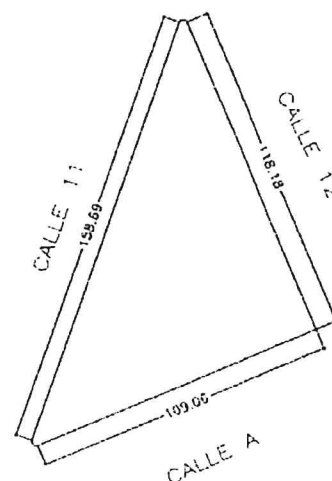
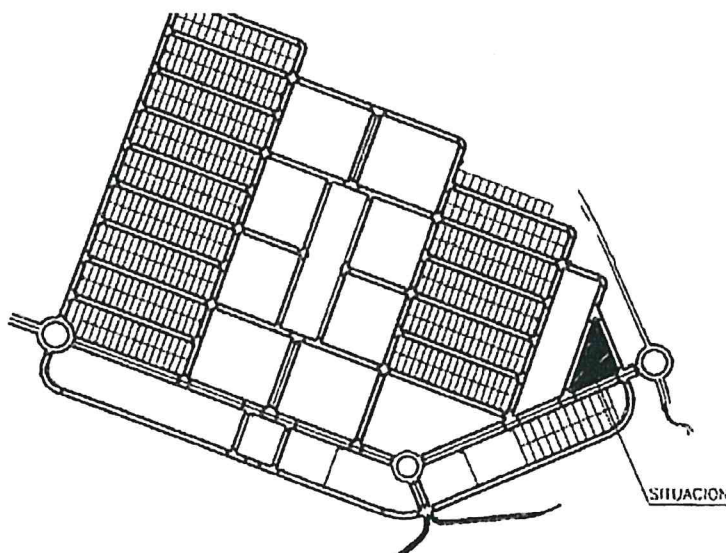
2.1.- Estado actual

El Sector UZ-1,2 y 3 está en fase de urbanización, con más del 90% de la obra realizada, faltando únicamente por ejecutar las capas finales de rodadura, remates de instalaciones y jardinería.



2.2.- Descripción del ámbito.

La Manzana 28, está libre de edificación, es de forma triangular, tiene una superficie de 6.856 m², y sus linderos son los siguientes: al Oeste con la Calle 11; al Este con la Calle 12; y al Sur con la Calle A.





Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

2.3.- Características del terreno

El terreno tiene ligeras pendientes en sentido Oeste-Este y en sentido Norte-Sur. El punto más alto es la confluencia de las calles 11 y 12 en la parte norte, con cota + 623,00, y el más bajo es la confluencia de las calles A y 12, con cota +615,85.

2.4.- Estructura de la propiedad y promotor del Estudio de Detalle

El propietario único de la Manzana 28 y promotor del Estudio de Detalle es la entidad mercantil EUROHOLDING DE INVERSIONES FINANCIERAS E INMOBILIARIAS, S.L., con CIF B82279522 y domicilio en la Calle Fernando III nº 6 de Villaviciosa de Odón (Madrid).

2.5.- Referencia catastral e inscripción registral

Tiene referencia catastral: 1691501VK2619S0001HT



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1691501VK2619S0001HT

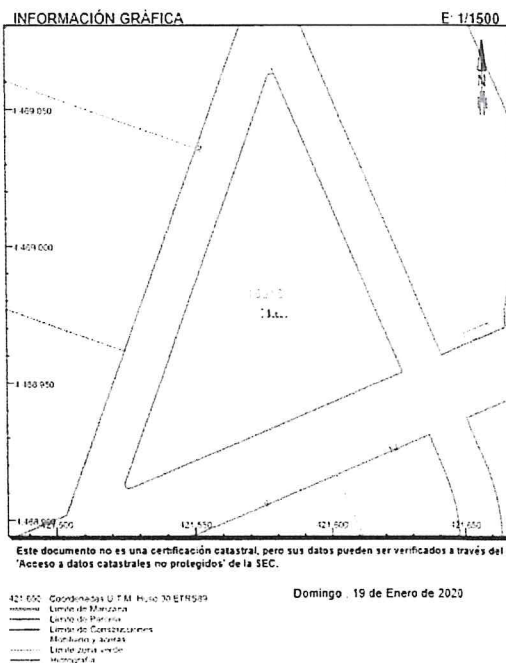
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UR MONTE DE LA VILLA M-28 1 Suelo	
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
USO DESTINADO	Suelo sin edif.
USO DESTINADO (CÓDIGO)	100,000000

PARCELA CATASTRAL

UR MONTE DE LA VILLA M-28 1	
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
USO DESTINADO	0
USO DESTINADO (CÓDIGO)	6.856
USO DESTINADO (DESCRIPCIÓN)	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



Se corresponde con la finca registral 20.053 del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, inscrita al tomo 1.011, libro 448, folio 9.

2.6.- Usos, edificabilidades, infraestructuras y vegetación

El ámbito es apto para la construcción de 14 viviendas unifamiliares con una edificabilidad máxima residencial de 3.920 m², en tipología de Ordenanza UI de Conjunto de Viviendas. Cuenta con todas las infraestructuras de servicios necesarias: saneamiento de aguas residuales conectada a la red general del sector, recogida de aguas pluviales mediante un arquetón de drenaje conectado a la red general y situado en el punto más bajo de la manzana, y resto de redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, red de gas y telecomunicaciones, que discurren por las distintas aceras.

No existe vegetación.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

2.7.- Determinaciones del planeamiento aplicable

En la Manzana 28 es de aplicación el PGOU de Villaviciosa de Odón, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de julio de 1999, publicado el 4 de septiembre de 1999, y aprobaciones posteriores del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003. También es de aplicación el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa", aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003 y su Ordenanza de Conjunto de Viviendas, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicadas en el BOCM el 6 de septiembre de 2018.

El PGOU establece en el artículo 5.8, apartado A, del capítulo 11: Ordenanzas de Suelo Urbano, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle, que determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m². Se fija la condición especial de que la parcela mínima privativa sea de 250 m², disponiéndose del resto de la superficie para el espacio proindiviso común. La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes en proindiviso.

El Plan Parcial establece la necesidad de redacción de Estudios de Detalle en todas las manzanas del sector, fijando la unidad mínima en 6.000 m², superficie que cumple la Manzana 28, y establece las siguientes condiciones:

PARAMETROS URBANISTICOS	NORMATIVA
SUPERFICIE MIN. PARCELA PRIVATIVA	250 m ²
FRENTE MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m
DIAMETRO MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m
MAX. LONGITUD DE FACHADA	40 m
SUP. MIN. Z.C. / VIVIENDA	50 m ²
SUP. MIN. Z.C. DEPORTIVAS	1.000 m ²
SUP. MIN. Z.C. AJARDINADAS	200 m ²
SUP. Z.C. DESTINADAS A VIARIOS	-
SUP. MIN. TOTALES PARA Z.C.	1.200 m ²
DIAMETRO MIN. EN Z.C.	20 m
PLANTAS SOBRE RASANTE	BAJA + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1
RETRANQUEO A VIA PUBLICA	5 m
RETRANQUEO A TESTERO CON Z.C.	3 m
RETR. LATERAL A OTRA PARCELA PRIVATIVA	3 m
ALTURA DE CORNISA	7 m
NUM. MIN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3

Las aclaraciones del Pleno de 26 de abril definen los siguientes conceptos:

- Fachada principal, fachada a testero, fachada lateral, vivienda de esquina y longitud máxima total de fachada sobre rasante.
- Además, indica que el retranqueo a calle pública siempre será de 5 m.



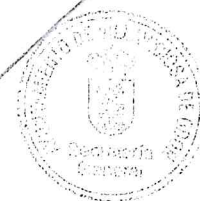
Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

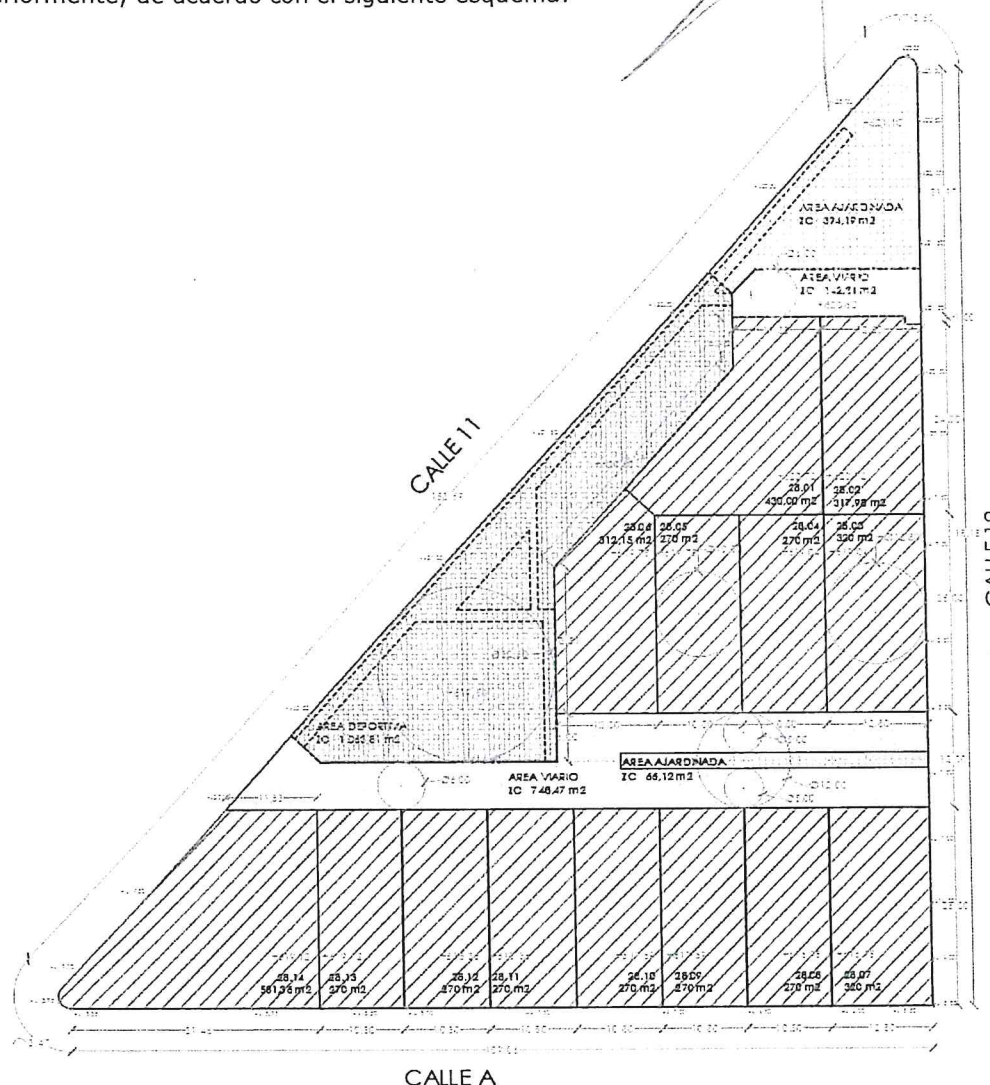


MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- Determinaciones de la Ordenación

1.1.- Descripción de la ordenación:

Se plantea una ordenación que cumple con todos los parámetros exigibles referidos anteriormente, de acuerdo con el siguiente esquema:



LEYENDA

- ÁREA DESTINADA A VIARIO RODADO Y PEATONAL
- PARCELA LIBRE PRIVATIVA
- ZONA COMÚN DESTINADA A ÁREA DEPORTIVA
- ZONA COMÚN DESTINADA A ÁREA AJARDINADA
- CONTORNO DE PARCELAS PRIVATIVAS
- CONTORNO DE ITINERARIO ACCESIBLE PEATONAL



Carrillo Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

1.2.- Superficies de la ordenación

- Superficie de parcelas privativas.....	4.355,97 m2	
- Superficie de área deportiva.....	1.063,81 m2	
- Superficie de zonas verdes.....	460,31 m2	
- Superficie de viario.....	890,78 m2	
Superficie Total.....	6.856,37 m2	(delim. topog.)

1.3.- Justificación cumplimiento de las determinaciones urbanísticas

El Estudio de Detalle no modifica las condiciones urbanísticas del Planeamiento de aplicación, y la justificación de sus determinaciones es la que corresponde al siguiente cuadro comparativo, respetándose la edificabilidad y la ocupación:

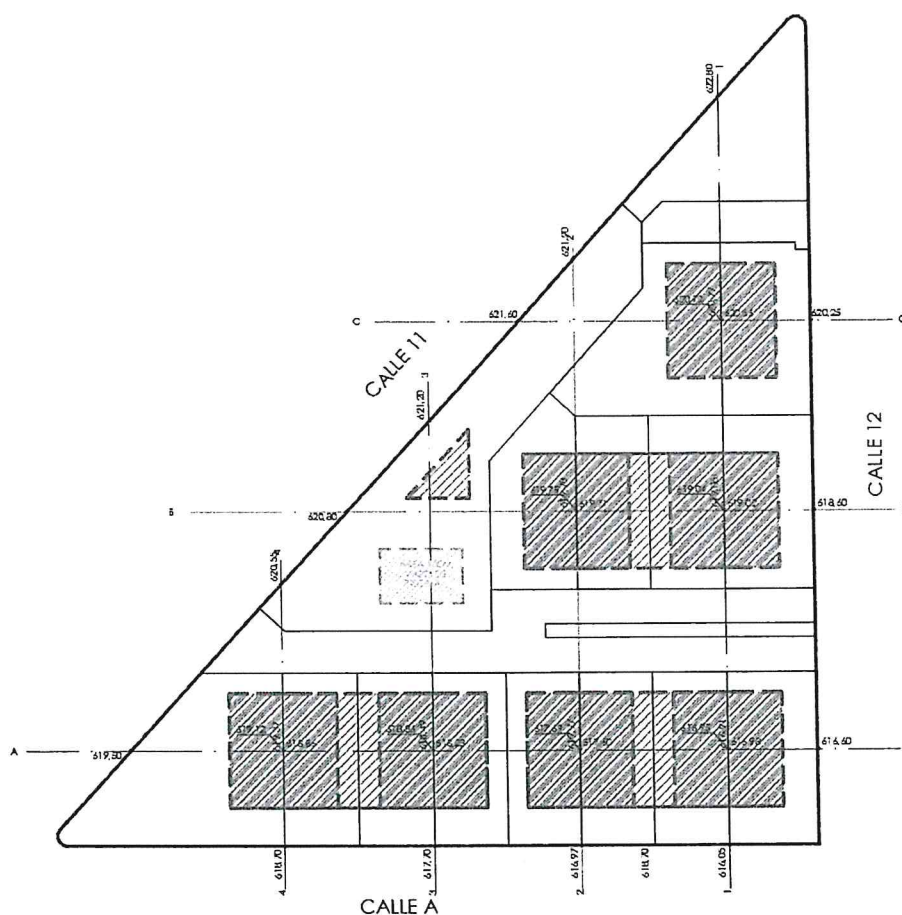
PARAMETROS URBANISTICOS	NORMATIVA	E.D.
SUPERFICIE MIN. PARCELA PRIVATIVA	250 m2	270 m2
FRENTE MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
DIAMETRO MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
MAX. LONGITUD DE FACHADA	40 m	37,20 m
SUP. MIN. Z.C. / VIVIENDA	50 m2	2.414,90/14=172,49 m2
SUP. MIN. Z.C. DEPORTIVAS	1.000 m2	1.063,81 m2
SUP. MIN. Z.C. AJARDINADAS	200 m2	460,31 m2
SUP. Z.C. DESTINADAS A VIARIOS	-	890,78 m2
SUP. MIN. TOTALES PARA Z.C.	1.200 m2	2.414,90 m2
DIAMETRO MIN. EN Z.C.	20 m	22,50 m
PLANTAS SOBRE RASANTE	BAJA + 1	BAJA + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO A VIA PUBLICA	5 m	5 m
RETRANQUEO A TESTERO CON Z.C.	3 m	3 m
RETR. LATERAL A OTRA PARCELA PRIVATIVA	3 m	3 m
ALTURA DE CORNISA	7 m	7 m
NUM. MIN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3	3

Edificabilidad máxima S/R	3.920,00 m2.....	3.920,00 m2
Edificabilidad máxima B/R	0,40 m2/m2	0,31 m2/m2
Ocupación máxima S/R	40%.....	31%
Ocupación máxima B/R	40%.....	31%

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local
30 OCT. 2020
El Secretario

En cuanto a la posición de los volúmenes de edificación para el cumplimiento de la altura de cornisa y posición de la solera de planta baja respecto a las rasantes, dada la particular forma triangular de la parcela y la necesidad de adaptar dichas alturas a la superficie alabeada del terreno, se han considerado siete líneas de rasante uniendo de forma cartesiana los puntos de acera cuya unión cruza por el centro de las futuras edificaciones, de manera que la altura topográfica de cada plataforma de edificación queda determinada por el punto medio del segmento que une entre sí el cruce de dichas rasantes, siendo tres de ellas paralelas a la calle A y cuatro perpendiculares a dicha calle. Con esa solución se adapta totalmente la futura edificación a la referida superficie alabeada de la manzana, cumpliéndose además la posición del forjado suelo de la planta baja dentro de la banda de $\pm 0,50\text{m}$ a la rasante media resultante del cruce cartesiano de las dos rasantes configuradas mediante la unión de los puntos de acera correspondientes. Una vez posicionados los edificios, se grafía la topografía modificada de cada eje de parcela circundante, así como la posición de la nueva calle privada que sirve de acceso a las distintas plataformas, en concordancia con las alturas de las edificaciones, e igualmente se define el posicionamiento de la zona común. Ver plano 2.3



1.4.- Normativa urbanística aplicable

- Reglamento de Planeamiento. RD 2159/1978 de 23 de junio.
- TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

El Estudio de Detalle comprende una manzana completa, define los volúmenes edificables, las alineaciones y las rasantes, delimita los espacios libres, no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad y cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Plan Parcial de Ordenación, sin parcelar el suelo.

En cuanto a tramitación, debe aplicarse lo previsto en los artículos 59 y 60 de Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, aprobarse inicialmente por el alcalde en el plazo de 30 días desde su solicitud, ser sometido a información pública durante 20 días y aprobarse definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento para su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

2.- Infraestructura y servicios urbanos

2.1 – Infraestructura Viaria (alineaciones y Rasantes)

Las alineaciones y rasantes son las que corresponden al viario que rodea la manzana por sus lados Este y Sur, es decir, las calles 12 y A del Plan Parcial, así como las calles nuevas privadas A y B (indicadas en el plano adjunto) determinadas en la ordenación. Se incorpora un plano con la topografía de las rasantes básicas y de las edificaciones previstas, situadas en plataformas horizontales dentro del margen de ± 50 cms respecto a las rasantes básicas.

2.2.- Servicios Urbanos

Saneamiento de aguas residuales:

La manzana dispone de varias acometidas con tubos de diámetro 300 desde los pozos situados en las distintas calzadas hasta el interior de la parcela, por lo que se utilizarán los situados en la zona más baja, entre las calles 12 y A, para dicha evacuación, no afectando a la acera y la calzada que corresponda.

Saneamiento de aguas pluviales:

Las aguas pluviales se van a recoger en el interior de la manzana y se canalizarán hasta el arquetón situado en la zona más baja de la misma, por lo que se afectará mínimamente a la acera en la proximidad de la conexión.

Abastecimiento de agua:

Existe una red de agua de tuberías de diferentes diámetros por las aceras de las calles que rodean la manzana, por lo que se realizarán las conexiones que procedan en los puntos más convenientes para la colocación del contador general, afectando mínimamente a la acera en la proximidad de la conexión.

Electricidad en baja tensión:

Existe una red de canalizaciones eléctricas compuesta de tubos y arquetas que discurre por las aceras de las calles que rodean la manzana. Se solicitará la correspondiente acometida a la compañía suministradora en el punto más conveniente para la instalación del armario general de protección y la instalación de los contadores, por lo que se afectará mínimamente a la acera en la proximidad de la conexión.

Red de Gas:

Existe una red de canalización de gas que discurre por las aceras de las calles que rodean la manzana. Se realizará la correspondiente acometida general, afectando a la acera en la proximidad de la conexión hasta el armario de instalación de punto de conexión con contador general.



Carrillo Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)



Telecomunicaciones:

Existe una canalización de telecomunicaciones compuesta de tubos y arquetas M que discurre por las aceras de las calles que rodean la manzana. Se realizará una conexión desde la arqueta situada más cerca del punto conveniente, por lo que se afectará mínimamente a la acera en la proximidad de la conexión.

2.3.- Accesibilidad

El Estudio de Detalle cumple con lo previsto en la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones, del que deriva la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- CTE DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.

RDL 1/2013:

En el artº 32.4 se establece que cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, se proyectará y construirá en condiciones que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias. En cumplimiento del citado artículo, todas las zonas comunes del Estudio de Detalle serán accesibles.

Orden VIV/561/2010:

Afecta a los espacios públicos, entre otros las aceras que rodean la manzana, que cumplen las condiciones establecidas, de forma que las obras que se hagan en las mismas no afectarán a sus condiciones de accesibilidad.

Los alcorques están fuera del itinerario accesible, existiendo una banda de servicio de 1,37 m de anchura en la que se colocan alcorques, farolas, papeleras, bancos, vados de vehículos, etc.

Hay tapas de instalaciones que están en el itinerario accesible por necesidades técnicas, pero cumplen las condiciones establecidas.

Los vados de accesos de vehículos no invaden el ámbito del itinerario accesible, estando situados en la banda de servicio mencionada. No coinciden con los vados de uso peatonal.

La vegetación tampoco invade el itinerario accesible ya que se sitúa en la banda de servicio.

Respecto a plazas de aparcamiento reservadas para personas de movilidad reducida, existen alrededor de la manzana cumpliendo las especificaciones de la norma.

Los cruces del itinerario peatonal están al mismo nivel que el itinerario peatonal accesible, diferenciado con distinto pavimento y con señalización horizontal y vertical de advertencia para los vehículos. No hay vados peatonales.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 **Villaviciosa de Odón (Madrid)**

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

El Secretario

Los pasos de peatones cumplen las condiciones establecidas. Su pintura es antideslizante y existe señalización vertical para los vehículos.

La urbanización de los frentes de parcela no invade el itinerario peatonal accesible a nivel del suelo, ni en altura. Los desniveles entre la acera y la parcela se resuelven dentro de la parcela sin alterar el itinerario peatonal.

El mobiliario urbano cumple con la norma. Solo existen papeleras que se sitúan en las farolas, en la banda de servicio, fuera del itinerario.

Otras condiciones:

TODOS LOS ITINERARIOS PEATONALES DE LAS ZONAS COMUNES, SON ACCESIBLES. LOS SIGUIENTES PARÁMETROS SON LOS MAS RESTRICTIVOS REFERENTES A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN EN ACCESIBILIDAD:

- ANCHURA MÍN. DE CIRCULACIÓN PEATONAL DE 1,20 M Y UNA ALTURA LIBRE DE PASO MÍN. DE 2,20 m y 2,10m EN UMBRALES DE PUERTAS.
 - PENDIENTE LONGITUDINAL MÁXIMA DEL 10%.
 - PENDIENTE TRANSVERSAL MÁXIMA DEL 2%
 - PAVIMENTO SIN RESALTES NI REHUNDIDOS MAYORES DE 0,5 CM, NI PELDAÑOS AISLADOS O ESCALERAS.
 - VISIBILIDAD SUFICIENTE EN EL ENCUENTRO CON OTROS MEDIOS DE DESPLAZAMIENTO.
 - PAVIMENTO DURO Y ESTABLE, SIN PIEZAS SUELTAS, NO TENDRÁ CEJAS, RESALTES O HUECOS QUE POSIBILITEN EL TROPIEZO DE LAS PERSONAS.
 - PAVIMENTO ANTIDESLIZANTE EN SECO O MOJADO.
 - LAS RAMPAS DE 1,20 M DE ANCHO MIN. CON PENDIENTE DEL 10% HASTA L<3m; DEL 8% HASTA L<6m Y DEL 6% HASTA <9m.
 - LAS MESETAS DE LAS RAMPAS, DE 1,50m X 1,20m. EN SU INICIO Y FINAL DE LA RAMPA LA SUPERFICIE HORIZONTAL PODRÁ SER DE 1,20m X 1,20m.
 - LAS RAMPAS CON PASAMANOS, BARANDILLAS, ANTEPECHOS, PROTECCIONES, GUÍAS DE RUEDAS, ILUMINACIÓN Y SEÑALIZACIÓN ADECUADA.
 - LAS PUERTAS DE ACCESO A ZONAS COMUNES, CON ANCHO MÍNIMO DE 90cm Y ALTURA MÍNIMA DE 2,10m.
- LOS VADOS DE ACCESO DE VEHÍCULOS AL INTERIOR DE LAS PARCELAS SE EJECUTARÁN, ÚNICAMENTE, EN LA BANDA DE SERVICIOS DE LAS ACERAS, DE 1,20 M DE ANCHURA, DEJANDO LIBRE LA TOTALIDAD DEL RESTO DE LA ACERA, CUYA COTA SE RESPETARÁ.
- LAS OBRAS NECESARIAS EN ACERAS, NO MODIFICARÁN LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS MISMAS.
- EN LOS ACCESOS A LAS PARCELAS, TANTO DE VEHÍCULOS COMO DE PEATONES, NO SE MODIFICARÁ LA ACERA, DEBIENDO ABSORBER LOS DESNIVELES, DENTRO DE LAS PARCELAS.

Cuadro resumen del cumplimiento de accesibilidad:

PARAMETROS DE ACCESIBILIDAD	NORMATIVA	E.D.
ANCHURA MIN. DE INICI. PEATONAL	1,20	1,50
ALTURA MINIMA DE ITINERARIO	2,10	SIN LIMITE
PIE LONGITUDINAL MAX.	10%	??
PIE TRANSVERSAL MAX.	2%	2%
MAX. RESALTO EN PAVIMENTOS	0,5 cm	0,5 cm
PAVIMENTO	ANTIDESLIZANTE	ANTIDESLIZANTE
ANCHURA MIN. DE RAMPAS	1,20	1,50
MESEIAS DE RAMPAS	1,20x1,50	1,50x1,50
ANCHURA PUERTA DE ACCESO A I.C. DESDE EL EXTERIOR	0,80	1,00



Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación DB SUA.9:

Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Ap. 1.2. *Condiciones de accesibilidad.* Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Ap. 1.1.1. *Accesibilidad en el exterior del edificio.* Las parcelas dispondrán de un *itinerario accesible* que comunique con la entrada principal de las viviendas, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos privativos jardines, piscinas, zonas deportivas, etc. Los accesos desde la calle a las zonas comunes serán accesibles.

Ap. 1.2.6. *Servicios higiénicos accesibles.* Al ser el número de viviendas menor de 30 no es exigible el cumplimiento de los requisitos establecidos en los capítulos IV, VI, VII y del artículo 24 en sus apartados 2, 3 y 4 del capítulo VIII del Decreto 30/1998. Por tanto, no es exigible la existencia de aseos ni vestuarios.

Ap. 2.2. *Características de la información y señalización para la accesibilidad.* Todos los itinerarios son accesibles, por lo que será necesario señalizarlos mediante SIA. No son necesarias rampas y el terreno no presenta pendientes mayores del 4% para considerarlo como tales. Si fueran diseñadas en el proyecto edificatorio cumplirán las pendientes de rampas accesibles. Los pavimentos no contendrán elementos sueltos tales como gravas o arenas.

3.- Adecuación a Normativa

3.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El presente Estudio de Detalle cumple dicha normativa conforme a lo desarrollado en el punto 1 de la Memoria de Ordenación.

3.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

El presente Estudio de Detalle cumple dicha normativa conforme a lo desarrollado en el punto 1 de la Memoria de Ordenación.

3.3.-RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

El presente Estudio de Detalle está incluido dentro del ámbito del Plan Parcial "Monte de la Villa" y sometido a la misma Evaluación Ambiental que el resto de las manzanas del ámbito, que han sido eximidas de dicho instrumento.

3.4.- RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El presente Estudio de Detalle se ajusta en todo lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.- LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera y la Disposición Derogatoria Única de dicha Ley, el Estudio de Detalle debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, pero es preciso tener en cuenta lo indicado en el apartado 3.3. anterior.

3.6.- LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.

En la planificación propuesta, y conforme al detalle que corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

3.7.- JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO: LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES; LEY 2/2016, DE 29 DE MARZO, DE IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN, DE LA COMUNIDAD DE MADRID;

En la normativa estatal se prevé la obligación de tener en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

En el presente Estudio de Detalle la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que ya contemplaron esas cuestiones al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras. Por tanto, se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, teniendo en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

En cualquier caso, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

3.8.- JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE INFANCIA U ADOLESCENCIA Y FAMILIA. LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 4/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.

En la ordenación propuesta y de acuerdo con el alcance de la figura de planeamiento, no hay ningún impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

3.9.- JUSTIFICACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL. LEY 3/2016, DE 22 DE JULIO, DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y, además, no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género derivados de la ordenación urbanística propuesta, por lo que no se incorporan en el documento técnico indicadores específicos sobre dicha materia.

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3
Villaviciosa de Odón (Madrid)**

Aprobado Junta de Gobierno Local
30 OCT. 2020
El Secretario



4.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria, complementada con los Planos adjuntos, se considera suficientemente definido el presente Estudio de Detalle de la Manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón (Madrid).

En Villaviciosa de Odón, a 15 de septiembre de 2020

EL ARQUITECTO,

EL PROMOTOR,

Fdo.: Jose María Carrillo Rodríguez
Colegiado nº 16.747 COAM

Fdo.: Francisco Vázquez Pinilla
EUROHOLDING DE INVER. FIN. E INMOB. S.L.